

平成24年度第1回景観審議会デザイン協議部会 会議要旨

1. 審議会（部会）の日時、場所、出席者、議事

- (1) 開催日時 平成25年（2013年）2月6日（水） 午前10時～同12時
- (2) 開催場所 宝塚市立男女共同参画センター 学習交流室 2
- (3) 出席者
 - ・景観審議会デザイン協議部会委員
徳尾野部会長、岩井委員、赤澤委員、三谷委員、柏樹委員
 - ・事務局（都市整備部 都市整備室 都市計画課）
土取部長、大西室長、西本課長、君田係長、谷口係長
 - ・事業者
議事① 事業者 住友商事株式会社
コンサルタント 株式会社ネッドエンジニアリング
設計者 株式会社D&D建築設計事務所
- (4) 議 事
議事① （仮称）宝塚市雲雀丘2丁目 計画
- (5) 傍聴者
3名

2. 会議の要旨

事務局：本日の審議会（部会）は、委員5名の出席であるので、宝塚市景観審議会規則第6条第2項の規定により成立する旨報告。

会 長：了解した。審議を開始する。

会 長：景観審議会運営規程第3条第1項の規定に基づき、本日の議事はすべて公開としている。傍聴者があれば入室を承認するが、傍聴者はいるか。

事務局：3名いる。

会 長：入室を認める。

★☆☆☆☆ 議事①（仮称）宝塚市雲雀丘2丁目 計画★☆☆☆☆

会 長：それでは議事に入る。事業者からの説明の前に事務局から、何か報告事項はあるか。

事務局：議事1を、本日のデザイン協議部会にお諮りすることについて、はじめに、

少し説明する。

デザイン協議部会にかかる大規模な開発行為については、宝塚市開発まちづくり条例において、近隣説明など、手続きを定めている。

一方、デザイン協議は、これまでの各委員のご意見及び地域の意見を踏まえ、できるだけ早期に、デザイン協議部会に諮り、事業者に対し意見反映を求めていきたいと考えている。

このことから、事業計画が固まる段階において、デザイン協議部会にかけるよう、窓口で事業者を指導しているところである。

本日の計画は、今後、開発まちづくり条例に基づき、近隣説明等が行われ、協議が進められていく。

本日のご意見、そして、今後の近隣との協議内容などを踏まえ、市としては、再度、デザイン協議部会に諮りたいと考えている。

会 長：開発事業の概要について説明を求める。

設計者：今回の事業について説明する。

市から宝塚雲雀丘花屋敷物語を借り、参考にした。大正当時からの歴史あるまちなみについての説明であったり、時代を象徴する洋館が立ち並んでいたりと、計画地前のシュロ並木など、当時の写真もあり大変参考になった。現在のシュロは、当時のものと異なるものであると思うが、当時のまちなみが息づいていることを感じ、これらを加味し、今回、計画した。当時の様に洋館が立ち並んでいないことや、今回計画する建築物が共同住宅であること、周囲も共同住宅が多数ある環境の中であることを鑑み、第一種低層住居専用地域であることと、地域特性を活かした計画とし、今後、50年に渡り息づくよう、また、今後のまちづくりの基盤になるような建物を残したいと考えている。

① 周辺の景観との調和に関する基本的な考え方

古くは大正時代に西欧風の家並みが並んだ雲雀丘花屋敷。計画地の東側道路にはシュロ並木が当時のまま残っている。周辺には近年低層型のマンションが建築されており、それらと調和を考慮しつつ、良好な永住型の住環境を創造する。また、近隣からの要望も強くある宅地内の2本の桜の木は、既存のまま残す計画とした。

② 建築物等の規模、配置及び敷地の利用に関する考え方

周辺開発区域より6メートルの外壁を後退し、緑化等により圧迫感の軽減を行った。既存の宅盤を維持した位置に建築物を計画し、大きな造成を行わない計画とした。駐車場は、住戸数の約78パーセントにあたる18台を計画し、メイン通りの東側からの出入りを避け、地盤高さを調整した北側からの進入とした。北側の道路には周辺に合わせた歩道(宅

地内)を整備し、生垣を設け、駐車場に対する目隠しを考慮した。

③ 建築物等の外観の意匠、材料及び色彩に関する考え方

周辺のマンションとの調和も考慮し、目立ちすぎない程度に明るい色彩の計画とした。彩度はおさえつつ、落ち着いたYR系タイルを基調とし、アクセントとして1トーン明るいものでリズム感を持たせたマリオン等の配置を考えている。緑の奥に違和感なく溶け込む様な計画とした。

④ 土地の形質及び植生に関する考え方

東側の道路に面した桜の木は保全する。長年管理をされていなかった為、雑木となっている既存植栽については撤去し、新たに植栽を設け沿道の整備を図る。土壌については調査中であるが、植栽部は基本客土により良好な土壌とする。

⑤ 広告物に関する考え方について

広告物は掲出しない。

委員：建築物の色彩について、基本色になっているタイルの色は抑えていただき、宝塚市景観計画の基準に沿った色になっているが、外壁に使用する二丁掛タイルの10YR8/1.5は、ギリギリ基準内であるため、明度も彩度もこれ以上白くしないように計画していただきたい。今後の計画の中で、この二丁掛タイルの色を混合にされるなら、一番淡い色でも明度8、彩度1.5、どちらもこれ以上にしないでいただきたい。

次に、マリオン（方立て壁）は1トーン明るく明度を上げているという話であったが、南側は建築物が雁行しているため、建築物全体を見ると陰影が付くと思われ、マリオンを1トーン明るくすると、塗り分けの姿が煩雑になると思う。また、正面からみても、こんなにマリオンを目立たせなくても良いのではないか。外壁と同色にした方が、しっかりとした雲雀丘にあう落ち着いたのある建築物になると思うので、検討いただきたい。イメージスケッチからの角度の視点では、建築物の規模からしても、マリオンを目立たせる必要はないと思う。

早期に協議に対応していただいている為、細部までの計画がまだであることは承知している上での意見であるが、屋上にある受水槽などが道路から見えるので、今後の計画の中で配慮していただきたい。

北側の機械式駐車場については、上がっているときの景観と、作動時の機械音が気になる。

東側の駐輪場については、イメージスケッチでは、既製品であり、道路から見える状態である。しっかりした本体と比べてもバランスが悪いところが気になる。

ごみ置き場についても、詳細は今後のことであると思うが、どの様なデザインになるか気になる。

むき出しの自転車置き場、機械が上がると車のタイヤまで道路から見えてしまう。また、道路のすぐそばに配置されていることが課題ではないかと思う。

会 長：まずは、マリオンの色彩についてどうか。

設計者：建築物に凹凸を出し、リズム感を付けたかった為、少し色を変えた。イメージスケッチからのアングルでいうと、現状は南側にマンションがあり、桜の木もあるので、道路から見えなくなると考えている。エントランスから6メートル程度離れた勾配の緩い所からしかマリオンは見えない。言われる通り凹凸感を出したいだけであるなら単色でも良いと思う。

委 員：「周辺の景観との調和に関する基本的な考え方」に揚げられた、永住型の地域に馴染んだ落ち着いたある建物にするのであれば、マリオンと庇の鼻先だけ白くするのは、短期的な流行になると思う。永住型のマンションにしようというコンセプトからは、相対している様に思う。

設計者：言われる通り時代背景が出てしまうが、単色にすると、新築であるのに10年、20年経った建築物に見えてしまう。

委 員：設計者の気持ちも解る。

設計者：添付されている現地の写真で、道路をはさんだ東側のマンションの写真を見ていただきたい。これは、計画地の東側で、道路向かいにある建築物である。この建築物は、築10年以上経って入るが現在もスッキリと見える。これを上回り、かつ、古めかしく見えないものを建築したいと思っている。

委 員：10年経つと、どちらが古めかしく見えるか解らない。流行のものをデザインした方が古めかしく見える。デザインには寿命がある。建物の規模から考えると、マリオンはこんなに白くなくても良い様に思う。

設計者：少し検討する。

会 長：次に、まだ計画の段階であると思うが、駐輪場、ごみ置き場は、今後どの様になるのか。

設計者：現在調整中であり、現在、本日の図面から駐輪場の配置も若干変更しているが、どうしても道路際の配置になる。この様な配置計画となったとき、これらを隠す方が良いのか検討中である。隠すとすると3メートル程度の壁で囲う必要があり圧迫感がでてしまう。逆に、隠さずに軽い建物にした方が良いのか考えあぐねている。周囲の環境を考えると隠した方が良いということになるのか。

会 長：例えば、南側の専用庭と隣地境界との間にある緑地部分に駐輪場を配置することはできないか。

設計者：幅、緑地規定から考えて、難しい。既製品が見えるということの無い様検討したい。

会 長：全体を覆わなくても、足元1メートル程度を隠すだけでも良いのではないか。

委 員：隠さなくても、建築物を少し南西側にずらし、1重の生垣を2重の生垣にし、

駐輪場の妻側も袖垣程度の二重の生垣にすると、緑によって遮蔽できると思う。北側の駐車場も同様である。その方が外から見たときに非常に良い住宅に見えると思う。本計画は、周囲に緑地を配置した計画となっており、その為に北側と東側の緑が薄くなっている。ここを厚くしていただくと、今抱えている課題が随分解決できるのではないかと思う。南側にマンションがあるため、隣棟間を取りたいという気持ちも解るが、植え込み一本分南西側に寄せると、劇的に変わり、非常に良くなると思う。

委員：現在の生垣の幅は50センチメートル程度であるが、これを1メートル程度の幅にしていただくと、非常に良い生垣になる。先ほどの、駐輪場を隠すか見せるかについては、ケースバイケースである。立体駐車場の場合は、デザインにも限度があるため隠した方が良い。その分、植栽ができるスペースを確保するよう、建物の位置を動かす事が出来ると良いと思う。

逆に、東側のごみ置き場については、屋根の無いもので、存在感の無い高さの低いもので、外壁と同様のタイル貼にすると抵触感が無いものになると思う。

玄関のしつらえについては、事業主も大切に作る所であると思う。エントランス部分に専用庭の目隠し塀が見える。エントランスから見える所だけでも、変更してはどうか。

設計者：これについては、現在検討中である。消防活動空地の正面の部分については、コンクリートの壁でナチュラルな仕上げに変更する予定である。

住棟配置については、6メートルの外壁後退という条件があり、位置を動かすことはできない。また、駐車場台数についても、住環境を考えると必要台数であるため、狭い敷地の中では立体駐車も必要最低限の選択であると思う。可動時は三層になるが、常時は平面駐車である。

委員：立体駐車に意見はない。現在の生垣の幅が1メートル程度になると非常に良いものになる。北側の景観は非常に大事なので、できれば、建物を少し南側へ寄せることはできないか。

会長：6メートルの外壁後退は、何に基づいたものか。

設計者：人口密度規制の関係である。

事務局：お手元に置かせていただいている宝塚市景観審議会関連例規集に綴ってある「開発ガイドライン、2-9地域特性・景観に配慮したマンション等」において、用途地域に応じ人口密度を規制している。ただし、これからいう3つの条件を満足すれば、宝塚市が規制している人口密度規制の制限を解除できる規定となっている。1つ目が、開発事業区域に接続する道路の幅員が6メートル以上のもの、2つ目が、本計画地は第一種低層住居専用地域で指定建ぺい率が50パーセントであるため、外壁後退距離が6メートル以上確保するもの、3つ目が、エントランス部分にあるように消防用活動空地を敷地内に設けるもの、である。

ただ、今回のように一定の景観に配慮したもの、地域の特性に応じたもの、敷地の形状や大きさにより外壁後退等を確保すると計画が成り立たないものについては、開発ガイドラインの規定を適用しないことができる規定がある。

今回の場合は、事業者及びデザイン協議部会双方から、南西方向へ移動したい意向があれば、2-9地域特性・景観に配慮したマンション等の規定を適用しないことについて、開発まちづくり会議に諮ることは可能である。ただ、意向があるもの全てに緩和が適用されるものではない。

会 長：外壁後退距離の6メートルは、最小値か。

事務局：第一種低層住居専用地域であるなら、最低6メートル以上確保する必要がある。

会 長：平均6メートルではないのか。

事務局：そうではなく、最も短い所で6メートル必要である。もちろん、建築基準法で規定されている、3メートル緩和と同等の緩和規定はあると思う。

委 員：この人口密度規制があるため、駐車場を中に入れられないのか。そのために機械式の立体駐車が必要であったのか。

設計者：建物内部に駐車場を入れられないことについては、高さの規定からである。

当該計画地は第一種低層住居専用地域であるため、高さの最高限度が10メートルであり、3階が限度となるためである。

外壁後退6メートルの規定について、相談に乗っていただけるなら、協議をしたい。

事務局：協議ができない内容ではないと考える。外壁を南側へ寄せるという件については、事業者からの要望というより、デザイン協議部会から一定の要望ということで、今、お話が出ているので、南側へ建築物を寄せることにより、南側の建築物と近接することを勘案された上で、南側へ動かすなら、協議可能な内容である。

設計者：現在の植栽帯50センチメートルであると、生垣は一行になるが、75センチメートルあると交互に配置をすることができるため、車の軌跡等も含め検討する。

委 員：ただし書の規定を適用してでも、道路側の緑の幅を厚くする方向が良いか。

委 員：他の委員も、その方向でよいか。

委 員：動かす距離は、50センチメートル程度のことであると思うので、位置をずらすことで道路側の緑が厚くなるなら、その方が良いと思う。

事業者：建築物が南側へ寄るというデメリットはあるが、北側の道路がより豊かになる方が優先であると思うので、是非、その方向で考えたいと思う。

委 員：建築物の位置を南西側に移動し、東側と北側の緑を厚くする方向で、一度、市と検討していただきたい。

会 長：緑を厚くする目的に限り、この開発ガイドラインの適用を除外する協議を行うよう申し添える。

委 員：緑が厚くなると雲雀丘のメインのストリートが非常にしっかりしたものになると思う。

設計者：この協議は、開発指導課と協議をすれば良いか。

事務局：はい。その通りである。この内容は、帰庁後、直ちに担当課長へ申し伝える。

委 員：緑が厚くなれば、駐車場と駐輪場、ごみ置き場の見えがかりが随分と変わると思う。一番気になる課題が解決すると思う。

委 員：それと、駐輪場とごみ置き場は、隠す訳にはいかないため、既製品を配置するのではなく、少しデザインされたものを配置すると、とても良くなると思う。

設計者：一度検討する。

東側の生垣について、整備をしたいと考えているが、既存の桜が大きいこと、落葉樹であること、樹幹の下に入ってしまうことを考えると、生垣が日陰になってしまい自生するか心配している。東側の生垣については、あきらめることも考えている。

委 員：現在予定しているレッドロビンは、流行であるが安っぽく見える。また、管理コストもかかるため、あまり薦めない。特に北側については、向かいの生垣が非常に立派であるので、それに合わせた景観をつくるために、少し成長が遅いがウバメガシを推奨する。葉が小さいので成長するとビシッと葉が詰まり重厚感があり、高級感のある生垣になる。管理コストもあまりかからないと思うので、ウバメガシを北側にも東側にもされることを薦める。また、ウバメガシはあまり高くないので、上に葉がかぶさったりして日陰になっても大丈夫な樹種である。造園木としては、非常に有名である。ただ、成長が遅いので3年ぐらいは我慢する必要がある。住民説明会などでも、成長が遅いが生えそろうた時の重厚感がとても素晴らしいので、デザイン協議部会で推奨されたと説明していただいかまわない。

設計者：レッドロビンは成長が早く1年で生垣になるため、これを選んだ。

委 員：成長は早いですが、粗い生垣になる。生垣にするにはあまり美しくない。

委 員：レッドロビンは虫も付かないし成長も早いですが、見た目が雑である。折角、立派な建築物を計画されているので、生垣で外観の品格を落とすのはもったいないと思う。

設計者：2年ぐらいは我慢が必要なのか。

委 員：緑のことなので、5年後10年後を考えて計画しないと良いものはいつくりえない。

高木についても配慮いただきたい事がある。東側の既存の桜は、あと10年程度で枯れると思う。

設計者：桜の寿命は決まっているのか。

委員：ソメイヨシノはクローンでしか存在しないため、同じ個体で同じ寿命である。

そのため、寿命は50年から60年と決まっている。

設計者：調べる術がなかったので解らなかったが、既存の桜はソメイヨシノか。

委員：ソメイヨシノである。

既存の桜はあまり元気ではないが、今、伐採する程でもないので植継をしていただきたい。既存樹の少し南側と北東の角のあたりに3メートル程度のものを植えていただき、10年後には置き換えられるよう準備をしていただきたい。そうすると、シュロと桜の景観が維持できる。

また、北側の入り口周辺の生垣のみの所が気になる。西から歩いてきても、東から歩いてきても駐車場が正面に見えてしまう。生垣の厚みを増し、幅が1メートルになると高木も植えることができるので、北側にも2本植えていただきたい。出入りに近い東側の立体駐車場の辺りに1本、中央の立体駐車場の正面辺りに1本植えていただくと、常にアイストップとなり最初に桜が目に入るので立体駐車感があまり気にならなくなる。また、建物の位置を動かすことも含め、中央の立体駐車がある正面のスペースも車の構造上、安全上、もう少し確保する必要があると思う。そのため、中央の立体駐車場の位置も50センチメートル程度南側へ動かし、真ん中のスペースを少し広げる方がよい。そして、高木を正面に植えていただくと北側の歩行者からの見栄えもとても良くなると思う。

設計者：生垣だけであると車の見通しもあまり良くなかったのですが、生垣の幅がどの程度確保できるかにもよるが、両サイドに高木を植栽することも検討してみる。

委員：屋上緑化は、どのような樹種を考えられているか。

設計者：具体的な計画まで進んでいない。

委員：それであれば、管理コストが低く、ほったらかしでも大丈夫なものが良いと思う。通常ならセダムなどになるが、折角なら中木を植えてはどうかと思う。あまりコストのかからないトベラ、ヒサカキ、マンサクなどを選ぶと、いつも緑が茂っており、放っておいても2から3メートル程度にしたならないのでよい。また、屋上の周囲に植えると風で飛んだりしないか心配であるが、真ん中にきっちり植えると大丈夫である。

現在計画されている屋上緑化の位置であるなら、遠景からしか見えないため、周囲の緑は粗に植えてかまわないので、アベリアなどの強いものを選ぶとよい。アベリアは道路などに植栽すると剪定が必要であるが、屋上であれば放っておいても緑量が確保でき、それなりに良い。周囲にアベリアなどの低木を植え、真ん中にトベラ、ヒサカキ、マンサクなどの強くて放っておいても大丈夫で、あまり大きくなりません中木を植えていただくと、自然に見え、管理コストも抑えることができ、緑量も確保できるので良いと思う。

- 会 長：中木を植えるときの土の厚みはどの程度必要か。
- 委 員：50センチメートルあれば十分である。30センチメートルであると低木は十分育つが中木は難しい。30センチメートルであると剥がれて飛んでいく恐れもあるため、できれば50センチメートル確保していただきたい。構造上、スラブを下げ土を入れるなら、軽量土壌又は15センチメートル程度の土壌となるが、スラブの上に積んでいただく掘り込みと併せて50センチメートル程度の土壌をつくる事は可能である。50センチメートルあると、2から3メートルの木は育つ。
- 会 長：30センチメートルから50センチメートル屋上に土を乗せるとなると、構造的にどうか。
- 設計者：屋上の荷重が増えるので、構造計算は厳しくなる。屋上緑化を行うかも含め根本的に検討する。
- 委 員：屋上にソーラーパネルを乗せる計画はないか。
- 設計者：現在のところ無い。
- 委 員：屋上緑化については、何処かから見通せるか遠景からの景観への配慮になると思うので、屋上緑化を行うなら、北側の出っ張った部分に寄せて、緑化をしていただく方が良いと思う。
- 委 員：大きく面で取るよりは、現在の1/3程度の大きさで、北側の出っ張った両サイドの部分と現在の位置の3箇所に分散して設けていただく方が景観上も構造上も良いと思う。
- 委 員：ごみ置き場の配置は、東側の方が良いのか。
- 設計者：北側への設置も可能であるが、利便性等を考え東側に計画した。
- 委 員：入り口のエントランスに近い所に計画したのか。
- 設計者：エントランスと北側の道路との高低差が3メートル程度あるため、居住者の導線を考え北側に設置することをやめた。また、エントランスから近いのも問題があるため、現在の位置にした。
- 委 員：配置計画をみて北側へ出られるなら、北側への設置でも良いと思ったが、確かに使わなければ意味がない。
- 会 長：北側にある駐車場は、2階から水平に移動できず、一度、一階に降りてから再び2メートル程度上がるしかないのか。
- 設計者：廊下がまわっていないため、2階からは行けない。
- 委 員：駐車場を掘下げてはどうかということか。
- 会 長：ごみ置き場を北側へ配置するなら、建築物から水平移動できないか確認したただけである。
- 委 員：ゴミ出しは朝であるため、駅の方角への動線を考えるのが普通である。
- 委 員：避難通路と階段の踊り場を兼用することはできないか。一階の床と駐車場の

床のレベル差が現在、2メートルであるため、避難通路と踊り場をつなげると、北側へほぼ水平移動できるのではないか。

設計者：北東角の1階の住戸が半地下の様になってしまうので、現在の計画のままをしたい。また、現在住戸プランも検討中であるが、計画上、避難通路に面して窓をつくらざるを得ないと考えている。

会 長：建物の位置を南西側へ50センチメートルずらすことが出来なかった場合、西側にある立体駐車を建物と平行にさせていただくと緑地の幅が少し大きく確保できるなど、少しずつ位置をずらすなど工夫をしていただき北側と東側の緑量を確保していただきたい。

また、西側に立体駐車の前の空間は、車の待機スペース等で必要なものか。もう少し縮めることはできないか。

設計者：奥まりすぎているので、少し前へもってくる計画をしている。

委 員：建物を南西方向へ動かすことができれば、駐輪場も生垣を厚くし袖垣を設けることができるが、それができないときは本気になって駐輪場をデザインしていただきたい。エントランスの横に配置するので、付けたしのような駐輪場はやめていただきたい。

会 長：他にご意見等はないか。

本日の意見をふまえ、地元との協議などにより変更があったときは、再度、デザイン協議部会にはかり、意見を聴くようお願いがいます。

本日の審議はこれまでとする。